HOUSING TODAY 全建連 2月号

〒160 東京都新宿区四谷3－9 建設国保会館 TEL.03(3341)9521
編集人／社団法人 全国中小建築工事業団体連合会
発行人／中川 勝 発行所 全建連住宅サービス株式会社
一部 250円 (直接予約購読料 1年分 3,000円 〒代含)

＜兵庫県南部地震＞ 阪神大震災 多くの建物を破壊!!

――被害状況と現状の対応を探る――

1月17日、午前5時46分ごろに、淡路島（北緯34.6度、東経135.0度）を震源とする「兵庫県南部地震」(震源の深さ20km、規模＝マグニチュード7.2)が発生、神戸市、淡路島周辺を中心として大きな被害を及ぼした。

とりわけ、神戸市三宮付近、淡路島北部の一部地域では、震度7とみられる激震があり、神戸、洲本が震度6、京都、彦根、豊岡が震度5を記録し、その揺れは、北海道、東北地域を除く全国に及んだ。

この最大級の地震により、数多くの人命と財産が奪われた。亡くなられた方は5千2百余名、負傷者2万7千余名、建物被害は10万余棟、避難者は30万余名と伝えられ、行方不明な方も未だ数名おられるという、目を覆わんばかりの大惨事となった。

お亡くなりになった方に心からご冥福を祈念するとともに被災された方にお見舞を申し上げ、一日も早い心の立て直しを願うばかりである。

木造家屋の倒壊は築後30年以上のもの

昭和23年の福井地震（マグニチュード7.3、死者3769名）をはるかに越えた戦後最大の地震被害となった直下型地震のすさまじさは〝阪神大震災〟、〝関西大震災〟、〝神戸大震災〟といろいろな名称をもってマスコミが伝えているが、その被害の特徴は、我が国で初めて近代大都市を襲った地震災害であること、大規模な同時多発火災が発生したこと、土木構造物・建築物に例のない被害が発生したことなどで、予想の範囲を越えるものであった。亀裂・陥没した高速道路や鉄道線路、倒壊したビル、傾いたマンション、崩れ落ちた家、火災によって一面焼野原となった街並み等々――既に新聞、テレビなどで知ってのとおりの惨状である。

こうした状況を調査するため建設省等数多くの調査団が編成され、その実態をそれぞれの立場により分析しており、詳細は後日明らかになるだろうが、ここでは、現状の情報を基にその被害の要因等が種々指摘されているので、これを整理し、列挙してみる。

1．今回の地震は直下型のものであり想像を超える力が加わり、大きな破壊・損傷を被った。とくに垂直方向の振動による影響とみられる部分が多い。ただ、このような地域は震央地帯の直上に限られ、その範囲の外では通常の地震と大きな違いはなかった。

2．木造住宅密集地域では、その30年余りも経たようなその在来の構造が垂直振動に耐える構造となっていなかったため、屋根も葺き土を用いた瓦葺きのため、建物の頭部が重く、〝足払い〟的な地震挙動によって一瞬に大破した。木造建物ばかりでなく安全と考えられていた土木構造や鉄筋コンクリート造、鉄骨造等にも大きな破壊が発生していることをみれば在来木造システムそのものが脆弱であったためとは必ずしも言えない。

3．鉄筋コンクリート造における中間階における層破壊は、従来予想されていなかったものであるが、大別つぎの2つが要因と考えられる。
①低層部にＳＲＣなどの補強が行われた結果、補強部と非補強部の断面特性の違いから、その接合部近辺に応力が集中した。
②地震初期の垂直振動により建物が突き上げられ、これに僅かに遅れて水平振動が上階に向けて次第に増幅されて加わり、この両方が合わさって最大応力の生まれる位置が上層となった。

4．鉄骨造高層建物の構造フレームが引張破壊を示しているが、地震の水平振動だけでは圧縮破壊する筈であるので、垂直振動の影響がかなり大きかったものと推測される。

5．土木構造の破壊が意外に大きかった理由としては、土木構造の設計が弾性設計ではなく、限界を超える入力に対して粘りを示すシステムとなっていなかった等が考えられている。しかし、いずれにせよ破壊の危険が全くない構造物は考え難く、とくに高架道の破損は2次的災害を招く危険が大きいことも明らかとなった。

6．このような破壊によって火災が同時に多発したが、その延焼速度は遅かった。その理由としては建物が倒壊して平らになってしまい、火が立ち昇るということがなかった。瓦や葺き土、壊れた壁の土が被さり、燃焼を抑止した。通路が比較的よく整備されていた。

7．それにもかかわらず大火災となったのは、主として消火用の水が不足したためと考えられる。そのほか、消防署、警察署、市役所などに地震被害が及び、消火・救出作業の初動に

（2面へ）

（1面からつづく）

乱れが生じたことも大きく影響したものと考えられる。道路が倒壊建物と避難者の車によって通行不能となった、ガスの供給の遮断ができなかった、なども助長する要因となったが、副次的であったと考えられる。

8．水の供給は、基本的に淀川から汲みあげるシステムであったが、地震によって水道が破壊され、加えて電気の供給ができなくなったために汲みあげができなかった。海からの水を汲み上げ、火災現場まで運搬するシステムをつくまでに長時間を要した。また六甲山脈からの小河川はほとんど地面下に作った水路とされており、消火用として用いることができなかった。

9．耐火建物が延焼遮断効果を十分に発揮することができなかったのは、基本的には大火災地帯における耐火建物の密着が小さ過ぎたためと考えられる。しかし、耐火建物の内部での燃焼は周囲の木造建築での燃焼より激しく、内部でフラッシュオーバー現象を伴う、かなり高温の燃焼を生んだ様子である。

──また、災害直後の対応としても、被災者の避難施設の不備・不足のためその衛生・健康が心配され、とくに高齢者・身障者などの避難に対する配慮が懸念されていること。また、これら施設における水の供給と排泄物処理システムの整備が急務なこと。非常時用の通信施設が不備であったこと。水道電気、ガス等ライフラインの復旧システムが未整備であること──などが指摘され、復興に当たり、検討されているところである。

一部新聞報道に構法偏向記事──全建連ら3団体が抗議

今回の地震に際し、一部の新聞報道は、被害状況をとり挙げる中で、プレハブ住宅だけが残って、あたかも在来木造の住宅がすべて倒壊したかの印象を受ける記事を掲載した。

このため、多くの被災者あるいは一般消費者が、次に建てるときは在来木造住宅ではなく、プレハブ住宅にしようと考えているという動きもあるといわれており、在来木造建築技術に対する信頼感がいちじるしく薄らいでいる。この記事は、1月22日(日)付の朝日新聞朝刊第9面掲載（関西）の「プレハブ住宅は残った」と1月26日(木)付の同紙夕刊第1面掲載（関東）の「プレハブ、軽さで激震しのぐ」、同日同紙夕刊第1面掲載（西部）の「プレハブ、強かった」。同紙に限らず、このところの新聞報道では「木造住宅が………」という記事も見受けられる。

確かに多くの倒壊した住宅の中での大半が木造住宅であったが、それも築後30年以上経たものである。それをあたかもすべての在来木造が倒壊したという印象を世間に与え、在来木造に不信感を植えつけることは、営々努力してより良い在来木造を建設している当業界にとって、誠に遺憾である。

そこで、全建連と在来木造住宅を軸として活動している日本木造住宅産業協会と日本ハウスビルダー協会の三団体は、各団体会長の連名で、朝日新聞大阪本社の代表に1月27日、同新聞東京本社の代表に1月27日、同新聞西部本社代表に1月30日と、正式に「貴紙掲載記事につき要望の件」として抗議文を提出した。また、報道各位として主要報道機関に対し『木造建築物の耐震性について』の要望文を同様署名で正式に提出した。

朝日新聞社への抗議文は次のとおり（大阪・東京・西部本社に同様文）。

（前略）貴紙掲載の記事は、読者に対して誤解を与える恐れの強いものであり、不必要に木造住宅に対する信頼を損なうものであるという判断から次のように要望します。現代の住宅は現行基準法により新しい耐震基準のもと、各構法とも同一の基準震度をもとに設計施工されているものでありますから、各構法毎で耐震性能の差異はもともとあり得ないと考えるべきであります。（中略）もっとも記事にあるようにプレハブ住宅が残った例も事実でありましょうが、木

展望　阪神大震災の与えるもの

◆去る1月17日の未明に発生した阪神大震災は、戦後災害史上最大の被害をもたらした。

5200人余の尊い人命が失われ家屋の損壊も107000棟を上回るという。

亡くなられた方々のご冥福をお祈りするとともに、地震から2週間を過ぎた今、なお不自由な避難生活を強いられている25万人の方々に、心からお見舞を申し上げたい。

◆現在、全国から多数の方々が被災地に入って、ボランティアとして、またそれぞれの立場で、被災者の支援や復興の仕事にたずさわっている。

居ても立ってもおれないという気持ちで自主的に現地にかけつけ、懸命に支援活動を行っているボランティアの人達の姿を見るにつけ、心温まる思いで胸がつまる。

◆義援金も500億円に達しようとしているとのことである。

この中には、小学生から老人まであらゆる人の善意がこめられている。東京都庁に勤務している青年は、結婚式の費用300万円をそっくり届けたとのことだ。

◆全建連としても、建設省の呼びかけもあって、他の住宅供給団体と協力し、いちはやく支援体制を組んで取り組んでいる。

とくに、京都府建築工業協同組合（福井晟理事長）、兵庫県建築組合連合会（前田義孝会長）、奈良建築事業協同組合（高橋弘理事長）の3団体には、住宅の巡回相談員の派遣を要請し、すでに1・2級建築士や木造建築士約50人の方が、西宮市、芦屋市などで、住宅の被災度の判定や巡回住宅相談のボランティア活動を行っている。

いずれ住宅の補修活動にも取り組むことになっている。

◆こうした派遣要員は、被災地に宿泊施設がないため、隣接府県の団体にのみ要請したが、他の会員団体からは資金面の協力をしたいとして、各地域から協力金が寄せられている。

◆こんかいの地震で、われわれの関心を呼んだのは、住宅の耐震性であった。マスコミは「プレハブ住宅は残った」とか、「木造、襲った縦揺れ」との見出しで、木造住宅の倒壊を大きく取り上げた。

現地調査を行った学者の中にも、それを肯定する談話が、新聞やテレビで報ぜられた。

◆これに対しわれわれは、倒壊した木造住宅の殆んどは古い老朽住宅であり、現行の建築基準法の耐震基準によれば構法間で耐震性に差はないこと、倒壊の要因は、住宅の建築時期、地盤など幅広い見地から検証されるべきで、新聞報道は、読者に対して誤解を与える恐れがあり、いたずらに木造軸組住宅に対する信頼を損うものであるとして、慎重に対応するよう要請した。

この問題は国会でも取り上げられ建設省は、耐震性について構法間に差のないことを明言した。

◆建設省はこのほど、木造住宅震災調査委員会（委員長・杉山英男東京理科大教授）を設置し、木造住宅の被害状況の把握、倒壊、破損状況の要因究明のとりまとめを行うことにしており、全建連からも委員として参加しているので、全建連としてはこの委員会の推移を見ながら対応していくこととしている。

（２面からつづく）

造軸組構法住宅の残った側も幾らでもあります。そこで前掲記事の問題点は、古い老朽住宅の危険性と最近の住宅の耐震性との観点から記述されるべきところを、構法間の比較に置き換えてしまった点であります。倒壊住宅の多くは充分な筋合い等を有しないもので、これは大正時代～昭和初期に建築された老朽住宅であって、戦後の建築基準法では認められていない構法のものであります。その頃の建築は充分な耐震性もなく、かつ老朽化していたことから、多くの被害を出したものと思われます。ひるがえってプレハブ構法やツーバイフォー構法による住宅は近年普及したものでありますから、大正・昭和初期に建築した老朽プレハブ住宅なるものが存在しないのは当然で、前記のように比較の論点を誤ったものと言わざるを得ません。そこで貴紙の記事から住民にあらぬ不安感を増長し、一方、業界に不必要な摩擦を発生させる恐れが出てきたことは誠に遺憾であります。我が国古来の伝統文化に基づく木造軸組住宅は国民の圧倒的支持を受け、かつ、耐震性についても他構法を比して何ら遜色のない現状でありますから、住民による信頼を回復し、かつ、各構法にとらわれることなく震災の復興に一致団結して当たりたいと考えております。以上、御賢察のうえ、住宅構法について公平な扱いをされ、住民の不安感を払拭し、住宅業界が一致して復興に当たることができるよう善処されたく、強く要望するものであります。

報道各位（１月31日付）の要望文は次のとおり。＜木造の耐震性について＞

（前略）さて、この度の阪神大震災に際しましては、木造住宅のみならず、鉄筋コンクリート造建築物に至るまで多くの被害を蒙り、また多くの犠牲者が出ましたことは誠に残念であります。これに関し、木造住宅の倒壊が多く、死者の多くはそれにより発生したとのことから、木造建築物全体の安全性を疑問視するが如き論調も見受けられるところであります。ところで、今回の震災により倒壊した木造建築物を調べてみますと、これは殆ど大正時代から昭和初期及び戦後間もない時期に建築された耐震構造（筋かい）の配慮のない時代の老朽建築物なのであります。（中略）本来ならば、これらの老朽建築物（既存不適格建築物）と新しい耐震基準による建築物との耐震性の格差について論じられるべきところを、単に木造建築物は全て安全性に疑問があるかのように報道されている例が見受けられることは甚だ遺憾であります。日本における住宅のストックについて見ますと、日本古来の伝統的構法である木造軸組構法が圧倒的シェアを有している以上、被害件数も多いのは当然ですし、近年の新しい構法（プレハブ建築物等）によるものは、老朽建築物が存在しない以上、被害も生じなかったのではないかと言わざるを得ません。ご高承のように日本の伝統的工法による住宅の生産・供給を主業務とする私達業界団体は、常に研究・改良を加え、他の構法と同一基準による建築基準法の耐震構造に適合するものを提供して、人々の需要に応えつつあるところであります。ところが今回の震災に関する一部の記事等によって、住民の間には、木造は全て危険であり、耐震性に劣るかのごとき誤解を生じつつあるとの指摘があり、現実にそれがキャンセル等の動きまで発展しつつある状況にあります。これは、これまで国民の多くの信頼を受け、圧倒的シェアで供給してきた木造軸組住宅業界にとっては決して看過し得るところではありません。人々に不必要な不安感を与えつつある現状を払拭し、正しい認識をもって信頼していただけるよう、また、私達業務も一致してこの震災復興に全力を傾注いたしたいと存じておりますので報道関係各位には、建築物の耐震性について公平・正確なる報道を切にお願いする次第であります。（後略）

行政が調査委員会設置
被害の詳細へ始動

今回の地震における建物の被害の詳細は専門家の調査により今後明らかになってくるだろう。その中で、建設省は建築技術審査委員会の特別委員会として「建築震災調査委員会」を設置し①被害状況調査の実施②関連調査データの収集③調査結果、関連データ等の分析④被害原因の特定⑤講ずべく施策についての提言――等の活動を行うこととしている。

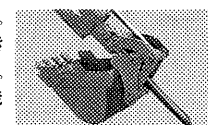
木造住宅の被害状況調査とその対策については、前記委員会と連動しつつ建設省住宅局木造住宅振興室が「木造住宅震災調査委員会」（事務局は日本住宅木材技術センター）を設置し、①被害状況の把握とその見解②現行建築基準および住宅金融公庫仕様書等の適格性の検討をするための詳細調査とその検討③検討結果を踏まえ今後の講ずべき対策等の提言を行う――等の活動を展開する。この委員会には全建連も参加することとなっている。

一方、建設省建築研究所では、建物の構造、地盤、使用材料、劣化、防火等の観点から総合的に調査研究を行っている。材料としての合板等を含む木材特性、および接合部等の劣化、腐朽程度、燃焼特性と被害との関係については森林総合研究所と協力して行うこととしている。

また、林野庁林産課も木造住宅の被災状況を把握するため「阪神大震災調査検討会」を開催し、調査を実施し、その被害状況の実態とその対応策を検討している。

被災地近辺のメンバーが巡回相談員として対応――
各地より続々協力支援

さて、建築物の地震被災度の判定を支援するため、建設省の呼びかけに応じて、建築関係団体からなる「兵庫県

（４面へ）

（３面からつづく）

南部地震被災度判定体制支援会議」(以下「支援会議」という。）が設定され１月27日から活動を開始した。

支援会議は、住宅からの被災建築物の危険度等に関する相談活動を実施している被災地地元の兵庫県建築士会、同建築士事務所協会等を支援するとともに建築関係団体を通じ、ボランティアの民間建築士及び学識経験者を募り、被災地に向け、建築巡回相談員を派遣することとなっている。

その支援活動の具体的内容は、①被災自治体、地元で相談活動を行っている建築関係団体等と連携し、ボランティアの建築巡回相談員を派遣すること②地元で相談活動を行っている建築関係団体に対し、技術的相談等の支援を行うこと――が中心となっている。

全建連も住宅団体として住宅生産団体連合会の中に入り支援活動をすることとなった。全建連の巡回相談員は、被災地周辺の京都府建築工業協同組合、奈良建築事業協同組合、西播建設業組合、氷上郡建築協会連合会、網干建設組合、姫路建設組合の協力をもって、上記の組合から有志を募って戴き活動する。すでに第１陣は現地に入って精力的に支援活動を行っている。福井会長も現地で陣頭指揮に当たった。

全建連としての巡回相談員（建築士の有資格者）として登録（２月１日現在）されている方々は次のとおり。(順不同・敬称略)

米倉武夫（米倉工務店）
藤原美広（ハウジングサプライ）
岡本竹秋（岡本工務店）
伊東幾次（伊東工務店）
竹内正治（竹内工務店）
畑中雅詔（畑中工務店）
浅田米廣（シティホーム京都）
柿本敬一（柿本工務店）
山内良三（安井杢工務店）
柴田一雄（柴田工務店）
米田政司（米田工務店）
田原　博（田原工務店）
石田敏夫（石田工務店）
藤田彰一（藤田工務店）
立花正則（立花工務店）
片山義隆（片山工務店）
吉村昭彦（吉村工務店）
山崎美三郎（山崎工務店）
野田忠次（野田工務店）
島田保男（島田建設）
津田吉朗（福井）
福井武司（福井）
香川幸一郎（西村宇工務店）
桃井聖二（桃井工務店）
藤松利喜男（シティホーム京都）
内田広也（シティホーム京都）
大志万文男（大志万建設）
大槻昭男（大槻建設）
桑井正博（桑井組）
上嶋利郎（上島建設）
橋本貞造（橋本工務店）
須佐見修（須佐見工務店）
横木　明（横木工務店）
冨岡重尚（冨岡工務店）
宮下昇治（宮下建築設計事務所）
岩本昌弘（建築工務分銅屋）
中西功一（中西工務店）
＜以上、京都＞
松石善市（松石工務店）
鹿野忠司（鹿野工務店）
永原義信（永原建設）
矢鋪美喜男（矢鋪建設）
＜以上、奈良＞
柴田茂和（柴田工務店）
池田文夫（池田工務店）
前田義孝（前田工務店）
島村　弘（島村工務店）
大川雅司（大川工務店）
足立　武（足立武工務店）
坂上　諜（さかがみ工務店）
足立　智（足立実工務店）
久下正裕（久下工務店）
横川　進（横川工務店）
＜以上、兵庫＞

――以上51名の方々は、それぞれ交代制で対応することになっている。その心意気に敬意を表するとともに、協力戴いた京都、奈良、兵庫の各組合関係者に御礼を申し上げたい。

この支援会議における巡回相談員の方々は全てボランティアで現地の復興に当たっている。こうしたご苦労に対し、会員団体に資金面での支援協力をお願いしており、現在、全国各地より続々対応戴いておるところである。感謝申し上げたい。

☆兵庫県南部地震の被害実態は、これから詳細が明らかになっていくだろうし、その被害要因の究明と今後の対応策も種々な角度より行われてくると思われる。また、被災地の復興に向けて行政、業界、国民が一致こぞって協力支援する様は日本民族の誇りさえ感じる。一日も早い被災地の復興を願うとともに被災者が早期に立ち直って戴くことを祈念したい。

「兵庫県南部地震による災害」に対する災害復興住宅資金融資の募集及び返済中の方々への救済措置について
――住宅金融公庫――

◇災害復興住宅資金融資の募集◇

住宅金融公庫は、兵庫県南部地震による災害を受けた方に対し、災害復興住宅の建設資金、購入資金又は補修資金の融資を下記のとおり行う、と発表（１月24日付）した。なお、激甚な災害の指定を受けた地域で、住宅に５割以上の被害を受けられ、新たに住宅を建設・購入される方は、元金据置期間中の金利が年３％となる。

＜募集期間＞
・平成７年１月25日(水)から（災害発生の日から２年間）
＜対象地域＞
・兵庫、大阪、京都、奈良、徳島、香川、岡山、鳥取――の各府県
＜融資条件＞＝後掲
＜申込みに必要な資格＞
①被害を受けた住宅の所有者、賃借人又は居住者の方
②借入金の返済について確実な見込みのある方（収入月額が毎月の返済額の４倍以上ある方）
③借入金の返済について確実な保証人

（５面へ）

（４面からつづく）

のある方（財)公庫住宅融資保証協会を利用することもできる。）

<融資を受けることができる住宅>

①建設＝１戸当たりの住宅部分の床面積が13㎡以上125㎡以下のもの

②新築住宅購入＝１戸当たりの住住宅部分の床面積が50㎡（マンションの場合、40㎡）以上125㎡以下のもの◆申込受付日から３年前の日以降に竣工したもの、または竣工予定のもの。

③中古住宅購入＝１戸当たりの住宅部分の床面積が50㎡（マンションの場合、40㎡）以上125㎡以下のもの◆築年数が原則17年以内（耐火）、又は10年以内（木造・準耐火）のもの（優良中古マンションは30年以内）

注）125㎡よりも大きな住宅が被害にあったときは、その広さまでの住宅を建設・購入できる

注）補修の場合は、床面積及び築年数に関する制限はない

<申込みに必要な書類>

①災害復興住宅資金借入申込書及び資金計画・返済計画表

②災害復興住宅に関する認定書（補修の場合は、り災証明書）＝認定書は県など公庫が業務を委託している地方公共団体が、り災証明書は市町村等が交付。

注）激甚災害地域において被害を受け、融資を受ける住宅の床面積が125㎡以下の場合、認定書に代えて「り災証明書」とすることができる。

③申込人及び保証人の収入証明書（財)公庫住宅融資保証協会を利用される方は保証人の収入証明書は不要）

④中古住宅購入の場合は中古住宅物件概要書

※②③について申込時に提出できない場合は、後日（融資予約時までに）とすることができる。

<融資手数料>＝不要

◇返済中の方への救済措置について◇

住宅金融公庫から融資を受け現在返済中の方で、今回地震により被災された方については、申し出により被災の程度に応じて下記のとおり返済方法の変更を行う。なお、被災された方から返済が遅れる旨の申し出があった場合には、最大90日間の返済猶予（延滞損害金の免除）をする。

<変更内容>

①返済金の払込みの据置（１～３年）

②据置期間中の利率の引下げ（0.5～1.5％減）

③返済期間の延長（１～３年）

<対象者>

次のいずれかに該当し、被災後の収入が公庫で定める基準以下となる見込みの方

①融資住宅が損害を受け、その復旧に相当の費用が必要な方

②債務者又は家族が死亡・負傷したため著しく収入が減少した方

③事業用資産又は勤務先が損害を受けたため著しく収入が減少した方

◀融資条件

	建設	新築住宅の購入	中古住宅の購入	補修
①融資限度額 耐火の住宅 準耐火の住宅 木造の住宅 土地取得費 整地費 移転資金	 1，090万円 1，090 1，020 670 330 －	 1，760万円 1，760 1，690 － － －	 1，480万円 1，480 1，280 － － －	 600万円 600 550 － 330 330
②金利	年 4．15％			
③返済期間 耐火の住宅 準耐火の住宅 木造の住宅	 35年以内 30 25	 35年以内 30 25	 原則20年以内 20 15・20	 20年以内 20 20
	3年以内の元金据置可。据置期間分、返済期間を延長。			1年以内の据置可

（注）適用金利は平成７年　１月２４日現在のものです。

※　以下の激甚災害地域で住宅に５割以上の被害を受けられ、新たに住宅を建設・購入される方は、元金据置期間中の金利が年３％となります。

兵庫県：神戸市、尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市、明石市、三木市、洲本市（津名郡）津名町、淡路町、北淡町、一宮町、東浦町、五色町　（三原郡）西淡町

大阪府：豊中市

※　融資を受けられる方は、次のとおりです。

［建設及び新築・中古購入］

➡住宅に５割以上の被害を受けた方

［補修］

➡住宅に１０万円以上の被害を受けた方

★

<申込み先・申し出先>

現在返済中の公庫業務取扱金融機関（なお、今回災害による被害のため一部の金融機関においては申込み及び申し出を受けることができない場合があるが、その場合は、同じ金融機関の他の業務取扱店で受付ける）。

（問合せ先）

「住宅金融公庫業務取扱店」と表示した金融機関及び公庫の支店・東京住宅センター

1000の言葉

しなやかな弾性

インテリア・コーディネーター　野口　潤子

「竹を割ったよう」という。竹は見事なまでにスパッと潔ぎよく、割くことができる。

繊細にも大胆にも割けるのが竹の特徴である。

ヒゴにして作る茶筅の美しさは、細やかさの最たるものだと思う。一方、竹には、こんな特性があったのかと度胆を抜かれるような「竹の造形」に出会った。

青竹のみで構成した「勅使河原宏」である。

30ミリほどに割られた竹が何百本、いや千本は超えていただろう。幅900ミリほどのアーチが回廊式に連なり、見物客はぐるぐると会場を一巡する仕掛けになっている。

足元から立ち上げ、頭上で弧を描く。そして反対側の足元へと緊る。「竹の胎内」とでも言おうか。一歩一歩、竹を踏みしめ、竹の放つ香りの中を、竹に包まれて歩いていく。すっぽりと内包されることの心地良さを味わった。

竹は風や雪の重さにも耐える弾力性を持っているが、この強靱なたわみ、しなやかさを、高い天井をもつ空間いっぱいに表現していた。

氏は、映画、陶芸、空間プロデュースなど、草月流家元の立場だけにとどまらず、創作活動の範囲は広い。監督した映画「利休」では、秀吉から切腹を命じられた千利休が白装束に身を包み、死出の旅を霧の立ちこめる竹林の奥へと進んでいく後ろ姿が印象的であった。

地下茎から直立し、天に向かって真っすぐに伸びていく竹の姿に、剛性と柔性の両面を見たのであろうか。利休の生き方の中に、竹との共通点を見出し、竹の懐へと戻すシーンを描いたように思えた。

それにしても、大きくなった弧の何とダイナミックなことだろう。竹細工や工芸品のサイズで竹をとらえていた自分に気付かされた。しなうということは、反動で、跳ね返すエネルギーを蓄えているということでもある。

昔の人々は、筍のめざましい成長ぶりや、地下茎のたくましい伸長ぶりに驚き、強い生命力と神霊が宿っているにちがいないと信じたそうだが、無理もないことだろう。

ひとくちに竹といっても、孟宗竹のようにしっかりした太さのものなどは、樹木のような錯覚を起こしそうになる。

木肌に耳を押しあてると、内部のかすかな音が聞こえるというが、節と節の間が中空になっている竹の場合、果たして無音なのだろうか。

「竹取物語」は、この中空の不思議に神秘を感じた人々が作った竹への讃歌に思えてくる。

兵庫県南部地震に思う

中小企業診断士 **植村　尚**

兵庫県南部を襲った大地震は史上最大の被害を残しました。不幸な災害にあわれた方々に心からお見舞いを申し上げます。

それにつけても木造家屋の倒壊と火災による被害が大きかった、とマスコミは報じています。木造住宅建築を主とする中小工務店の経営はまたまた厳しい試練の時代に入った、と言えるでしょう。でも、私はこの試練をプラス思考で受け止めたいと思います。

・安かろう悪かろうの住宅には生活者の監視の目がより厳しくなりましょう。
・劣悪住宅としてとかくの声を聞いていた老朽化住宅は大都会を中心にして環境ぐるみで建て替えが促進されましょう。
・プレハブ住宅等大手の住宅メーカーと同じ土俵で比較されましょう。
・アフターサービスを含めて、どの業者が生活者の味方か、がはっきりとします。

――でも、住宅における「安全性」は最も基本的且つ極めて当然の必須条件です。今回の地震で工法や資材等で問題点や改善点が浮かび上がれば素直に受け止め、勇敢に取っ組んで下さい。

★　★　★

今回の大地震で色々の問題点が浮上しました。

・新幹線、高速道路も破壊されて復旧には相当の日数を要するようです。
・官庁の縦割り行政の矛盾がはっきりとしました。
・「危機管理」についての不味さがはっきりと見えてきました。
・地元の行政より遠方のボランティアの方が早く的確な対処をして、いわゆる〝お役所仕事〟がまた露呈しました。
・大都会での災害は「物流」に多大の影響を及ぼしました。今後の生産・配送態勢の建て直しに根本的な検討が必要です。

――何よりも声を大きくして指摘したいのは

・足が地についていない〝繁栄〟は砂上の楼閣では無いのか。
　倒壊した家を掘り起こす時に身近にツルハシ一つ無く、みすみす肉親を見殺しにした経験を無駄にはしてはいけない。お互いに何かを見落として来た、軽く見過ごして来た、のでは無いか？

――です。

★　★　★

・第一次石油ショックの時に、注文が次々と飛び込んで来る時代では無くなっている、と知ったハズだ。
・その時に、チラシをまいたり、現場見学会のテクニックを覚えた。でも長続きはしていない。

バブル経済の時代には、そんなに苦労しなくても仕事をとれた。冷静に見て、25年前の経営に比べてどこが変わっただろうか、進歩しただろうか？

・大手住宅メーカーの真似をしただけでは無かったか？
・セールス活動や催し物等の大手住宅メーカーの真似をすることに振り回されていなかったか？
・また、マスコミもその事例の紹介に太鼓を叩いてはいなかったか？
・バブル経済の崩壊で競争は激しく、工務店経営者はまた自信喪失に陥っている。この25年間、こうした事の繰り返しでは無かったか、と思います。

不謹慎な話ですが、大地震後の復興は第二次大戦後をすら思い出させます。兵庫県南部の特需の波及効果は全国に及ぶ、と予想されます。

誤解や非難をされることを承知の上で〝工務店よ、自信を取り戻せる絶好のチャンス〟と訴えたいのです。

それは、生活者に『本物は？』の意識が強く戻る事を期待出来るからです。『本物のお店』て何でしょう？

★　★　★

材料を選ぶ目、誰にも負けないウデ、は皆がお持ちですね。でも、残念ながら日進月歩する住宅資材や設備の勉強は生活者に負けることが珍しくありません。生活様式の洋風化や個性の多様化にあわせる設計も苦手になりつつあります。でもこれらは、信頼出来る設計事務所とのタイアップで十分に対処することが出来ます。

私は、『経営は心』の警鐘を乱打したいのです。

・何のために工務店経営をしていますか？
・これから100年間現役で仕事を続けられる方がおられますか？
・何億光年の光がキャッチ出来る時代です。幾ら長生きしても100年。束の間の命です。あなたはこの世に生まれて何を残したいのですか？
・〝金儲け〟のために事業をしているとお考えですか？本当にそうですか？
・奥さんは魚屋を儲けさせてやろう、と買い物に行かれますか？品物は新しいか、値段は適正か、応対はどうか、過去に騙されて変な物を買わされたことは無いか、等を総合判断して買い物をされますね。近所のスーパーよりも高値で買うこともありますね。魚屋は<どうすればお客に喜んで頂けるか>を真剣に考えて真面目に実行すれば千客万来は明らかです。
・〝金儲け〟は事業経営の結果であって、決して目的であってはなりません。
・さて、あなたは『何をしようとしてお店の経営をしていますか？』『何がしたいのですか？』
・その目的を達成するためには、どんな障害をも乗り越えなければなりません。しかもお店の方全員の協力を必要とします。それが【経営計画】の明示です。まあ、難しいことはこれ位にして実例を紹介します。

☆　☆　☆

※ヨハネ建設の場合…

・本社　山口県岩国市
・社長　藤本　傳氏(昭和6年生まれ)
・完工高　22億円
・経常利益率　12.3%
・従業員　23名
・資本金　1,500万円
　(自己資本　5億9,250万円)

社長に初めてお目にかかったのは昭和42年頃、ある商社の勉強会の講師としてでした。4年程毎月ご一緒しました。小さな工務店でしたがが、おとなしい中にも闘志を秘め、なかなかのアイディアマンで熱心に勉強しておられたのが強く印象に残っています。

上記の通り素晴らしい経営内容です。同社の『基本方針』という印刷物には

(1) お客様第一主義を貫く。
(2) 環境整備を徹底する。
(3) クレームは、すぐ対応する。

――とあります。至極当たり前の事ばかり、どこのお店でも同じと思います。この平凡なことを、一切の妥協を許さず厳格に守り、本当に実行しているところに同社の凄味があり、社長の人間味が経営に反映していることを実感するのです。

・お客様の要求を無視すると、やがてお客様から無視される。
・わが社の繁栄も没落も、わが社の作品の質とサービスがお客様にご満足いただいているかどうかで決まる。
・お客様へのサービス活動は、面倒くさく手間がかかり、無理難題が多いことを肝に銘じ、ただひたすらお客様にサービスすることがわが社の務めである。
・お客様の要求を満たすためには、わが社の事情は一切考えない。こちらの都合は後回しにする。お客様にあわせる、これが「正しいサービス」である。
・お客様に合わせるとわが社の業務は

(7面へ)

（6面からつづく）

混乱するが、この混乱の中から改善のヒントを見つけだす。

――いずれも上記「お客様第一主義」の説明文の一部です。この会社の狙い、従業員の努力目標が見事に明示されています。「作品の質」「正しいサービス」とは具体的には、辛抱、研究、人材の育成等々が伴わなければ空念仏に終わります。

あるいは、

・当番制で「携帯電話」を持たせておく。会社への電話を〔転送装置〕でこの電話に繋げば、飲み屋にいても連絡がついて、お客様の苦情処理が直ぐにできる。

――も実施中です。最先端のＯＡ機器を利用している面憎い経営ではありません。

しかも、

・この会社には「営業マン」はゼロです。強いて挙げれば、社長と副社長が営業担当と言えましょう。

――工務店の「営業」は、設計、工事、技術、金融、税務、アフターサービス、等の総合であり、営業マンは先兵なのです。勿論、営業マンがおり、印刷物が揃い、展示場があればそれに越した事はありません。でも、工務店には長年の実績＝展示場があります。営業マンがいないなら、なぜ定期的なアフターサービスのための訪問をしないのですか。

☆　☆　☆

工務店さんは〔宝の山〕に乗っています。見込客は幻のように遠くにあるのではありません。過去の大切なお客様はすべて増改築のお客様であり、建て替えのお客様です。お店と同町内に大手住宅メーカーの現場はありませんか？

『経営は心』とは〝あなたの心の持ち方で経営は楽しく、生き甲斐に繋がります〟〝幸せは足もとにあります〟

「本物だけが生き残る」は21世紀を目前にした最大のテーマです。兵庫県南部大地震は多くの反省と時代転換のヒントを与えて呉れています。

【第5回】
全建連『工務店の家コンテスト』
＝金のかなづち大賞＝

このコンテストは、「全建連」と「ニューハウス出版㈱」の共催により毎年行われているもので、今回は5回目になります。

その内容は、全建連に所属する構成会員業者が、自分の建設した住宅(築2年以内)の外観写真及び平面図により応募頂き、所定の選考委員会の選考を経て、月刊「ニューハウス」誌上で紹介(カラー)された住宅を同誌の読者投票により、最も投票の多い作品を『金のかなづち大賞』として、また、下記の各賞作品を誌上表彰(詳細に紹介)並びに全建連大会にて表彰する、というものです。奮って応募して下さい！

〔表彰種別〕　注）今回から下記のとおり「狭小敷地・特別賞」を新設いたしました。

賞の種類	件数	内容	表彰等※
金のかなづち大賞	1件	読者投票最多作品	★　☆　◎
和風・優秀賞	2件	和風タイプの得票順	★　◇　◆
洋風・優秀賞	2件	洋風タイプの得票順	★　◇　◆
和洋折衷・優秀賞	2件	和洋折衷タイプの得票順	★　◇　◆
狭小敷地・特別賞	1件	敷地100m²以下に建てた住宅で最も優秀な作品	★　◇　◆
間取り部門・特別賞	1件	外観だけでなく特に間取りに工夫がみられる作品	★　◇　◆

※
(★)＝表彰状
(☆)＝特製トロフィー
(◇)＝盾
(◎)＝詳細誌上紹介
(◆)＝誌上紹介

応募工務店にとってのメリット

①創刊62年の伝統ある住宅専門雑誌「ニューハウス」(全国発売25万部発行)に候補作品(20件)・入賞作品がカラーで無料掲載される。

②入賞の工務店の紹介記事を「ニューハウス」誌上に掲載する（1色ページ　1工務店1/4段・無料）

③入賞作品（過去の入賞作品も含む）は松下電工㈱が10月の住月間に主催するイベントで広く一般むけにパネル展示される（会場は東京新宿・モノリスビル）。

《応募要領》

1．住宅の全景写真（築2年以内）（カラー・サービス判以上）
2．平面図（青焼きまたはコピー）
（応募作品は、返却しませんので予めご承知置き下さい。）

《応募作品締切日》・平成7年4月14日㈮　全建連事務局または所属組合に送付。

社団法人　全国中小建築工事業団体連合会
〒160 東京都新宿区四谷3－9（建設国保会館）　☎03(3341)9521

羅針盤 ―― 22

住宅を巡る諸問題の分析・検証

▲リバティーホームが建設している分譲住宅

米加の大工・工務店＜探訪記＞

――その② カナダ編

ハウジング・アナリスト **松下 寛光**

リバティホーム（カナダ・バンクーバー）

アメリカのホームビルダーの話を聞いたあと、オレゴン州のポーランドからカナダのバンクーバーに移動した。バンクーバーには過去に一度来たことがあるので、その近親感から特にホテルは予約していなかったが、何とかなるだろうと思っていたし、実際に何とかなった。

到着したその足でバンクーバー空港の観光案内所に向かい、交通の便利なダウンタウンに位置していて予算的にも比較的安いホテルを紹介してもらい、6日分予約した。約90CANドルの部屋であったが着いてみると日本のビジネスホテルの3倍はあろうかという広さのツインルームであった。これが7000円程度で借りられることを考えると、東京の物価がいかに高いかを痛感させられた。

10人で年間60棟 〝売り建て〟方式で

バンクーバーでは知り合いの紹介により地元で着実な仕事をしている中堅どころのホールビルダーに取材することになっていた。その会社はリバティーホームといい事務1人、フレーマーを中心とした従業員8人、それに社長の合計10人という規模である。

現場で建設中の住宅を見学しながら対応してくれるというので、さっそく郊外のポートクィトラムの建設現場に向かうとラウリー・ノブス社長が「なんでも聞いてください」とこころよく迎えてくれた。

まず、リバティーホームの経営規模を紹介しておくと、1985年の操業で年間60棟程度の分譲住宅の供給をおこなってきている。アメリカ、カナダともにいえることであるが新築住宅の供給はほとんどが建て売りの分譲形式であり、日本で主流になっている注文住宅はカタムハウスといって特別仕様の高級住宅になることが多く、棟数的には非常に少ない。

さらによく聞いてみると分譲住宅といっても、完全にできあがってから売る建て売りではなく、住宅の建設に入る前に買い主が決まることが多いという。日本でいう売り建てということになるが、住宅の設計やプランはリバティーホームのスタイルで建設されるので注文住宅ともまた違うのである。

このへんはお互い着工前にプランなどをよく検討し納得しているようである。また、着工前に買い手が決まっているというのはリバティーホームにとって資金の回転もよくなりリスクがないので事業としてはやりやすいという。

取材したのは昨年10月であったが、この年は戸建て住宅9棟、タウンハウス39ユニット（世帯）の実績になるということであった。タウンハウスの場合は街づくりというデベロッパー的な事業になるのと、販売も建物が完成してからということになるので手間と時間がかかるためそれほど多くの棟数をこなすことができない。

10人規模の会社でこれだけの事業を展開しているというのはなかなかものだという感じがした。日本の工務店の場合どうだろう。注文と分譲の違いはあるとはいえ10人規模で年間戸建て住宅60棟の供給はできるだろうか。

こうした疑問が頭の中にあったのでノブス社長にさらに詳しく供給の流れを聞いてみたところ、日本とは供給形態がまったく違うなど納得させられる興味深い返事が返ってきた。

（9面へ）

(8面からつづく)

躯体建設は自社で 他は専門業者の協力

それは結論からいうと、日本の工務店はいろいろな業務をなるべく内部に取り組んで独自でやろうとするのに対して、カナダ（アメリカにもいえることであるが）のホームビルダーは独自で出来ないものについては外部の力を使ってやろうという協力体制の中で事を進めていくということである。

リバティーホームの従業員は先に触れたとおりであるが、社長と事務員1人を除いた8人の従業員はすべてフレーマーである。つまり建て方集団ということが出来る。自社の施工能力は住宅なりタウンハウスの躯体建設までで、あとはすべて他の専門業者の協力を得て仕事をしている。

これが日本だとどうだろう、社長、事務員は分かるとして、このほかに設計、工務を担当する従業員がいるし、分譲となれば営業社員も置かなければならないということになる。これだけで10人規模の会社になってしまい、大工をはじめとする施工部隊は協力業者というか下請けにまかせることになる。

カナダのホームビルダーが非常にシンプルであるのに対して、日本の工務店はかなり複雑な組織体制になっている。この違いが供給戸数なり建設コストにも大きく影響しているように思える。

分譲と注文という性格の違いからどちらが良いとか悪いとかいうことはできないが、より効率が良く合理的な組織づくりを考えるなら、過去のしがらみや慣習を抜きにして根本から検討してみるのも悪くはないだろう。

また、分譲中心ということであれば、日本にも分譲業者が存在しているが、その組織は従業員のほとんどがいわゆる販売要員と、土地の仕入れ担当者で構成されており、施工に関しては工務店へのまる投げが多い。

設計、デザイン等は 設計事務所とタイアップ

さて、リバティーホームでは具体的にどのような形で他の業者との協力体制を取っているのかをみてみよう。

まず、土地の手当であるが宅地を開発しているデベロッパーから購入するケースが一般的である。だが、中には気に入った土地があれば自社で開発することもあるという。この場合の造成工事、上下水道、電気工事などは行政サイドとの交渉を含めてデベロッパーに依頼する。

戸建て住宅にしろタウンハウスにしろ、ある程度まとまったブロックに数棟から数十棟単位で建設することになるため、周辺の環境も考慮した街づくりにも気を配った設計が求められる。同社では5社の設計事務所とタイアップして設計とデザインに力を入れている。より質の高いものを開発しなければ販売に影響するので、過去に建設した住宅のプランなどを手直しして対応することもできるが、ここは手を抜かないでプロの力を借りるということであった。

設計・デザインが決まれば後の躯体工事はお手のものだ。躯体工事以外の屋根、内外装、電気、水道、ガス、エクステリア工事は、こちらでサブコンストラクターと呼んでいる専門業者に依頼する。これらの専門業者は日頃からのつき合いがある業者に継続して頼むことが多いが、日本の下請け業者との感覚で取引しているのとは若干異なる。

必ずプロジェクトごとに数社から見積を取って検討した上で発注するという。それはより安い見積を出した業者を選択するというだけでなく、プロジェクトごとに工事の内容が変わり工事費が変わってくるからである。

例えば屋根工事を例に取ると、デザインや性能を考慮して新しい屋根材を採用した場合、新しい屋根材を自社で仕入れて手間だけを屋根工事業者に依頼するケースもあるし、屋根材の手配も含めて発注するケースもある。また、屋根工事業者から新しい材料の場合、手間が多くかかるので工事費はこのくらいになるといった提示もあるだろう。いずれにしても事前に施工コストと工事内容を把握しておくというのが彼らの流儀である。それと、何かトラブルが発生したときに責任の所在がどこになるのかハッキリさせておきたいということもある。

やはりこのへんは良きにしろ悪しきしろ、なぁーなぁーで事が進んでいく日本と違い契約社会の厳しさといえるだろう。

販売はセールスマンを雇う 全て歩合制で

事前に買い主が決まっているものについては建物が完成して引き渡せば完了ということになるが、そうでない場合やタウンハウスは販売という業務が残っている。

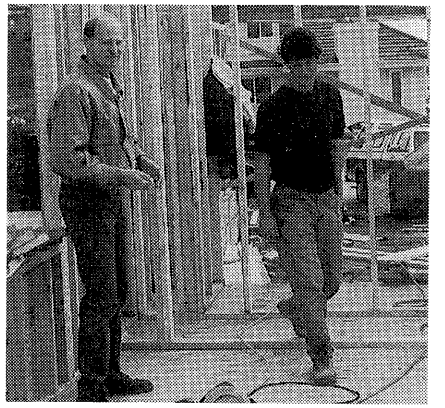
リバティーホームではセールスマンを雇って販売する。雇うというよりは不動産業者に販売を委託する形になる。このへんちょっと説明がいるのであるが、プロのセールスマンは不動産会社に所属して仕事をしている。しかし、所属はしているが従業員ではなくフルコミッション制で働いているので独立した存在でもある。1件の住宅を販売すると販売手数料が入るわけであるが、このうちの何パーセントかを所属している不動産会社に納めるのである。

フルコミッション制で仕事をしていることもあってセールスマンはプロ意識が強く自分の収入に直結するので販売には当然熱心になる。それでもそれぞれ得意分野があって、戸建て専門とか、タウンハウス専門のセールスマンがいるという。

プロのセールスマンに求められるのは住まいに関するあらゆるコンサルタントができるということである。ユーザーのライフスタイルや家族構成に相応しい住宅のアドバイス、収入とそれに見合ったローンの返済計画まで応えられなければならない。

そのため、ホームビルダーは自社で販売などしないでそれぞれ専門のセールスマンに販売を任せるのである。リバティーホームも同様で、優秀なプロに頼むのであるが、不動産会社に委託するというよりはセールスマンを雇うという表現になるようだ。

すぐれた管理能力が必要

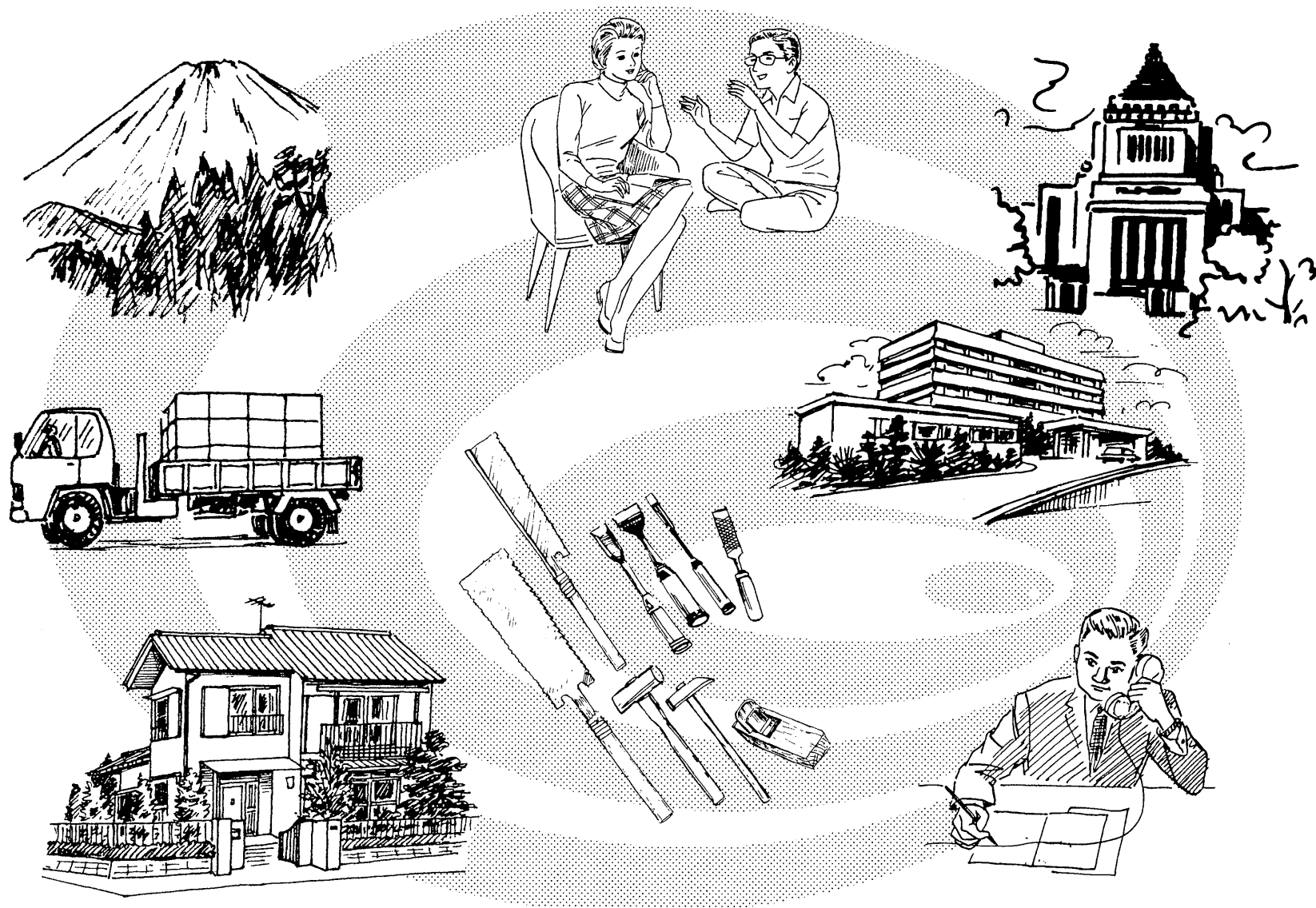
このリバティーホームのように自社以外の外部のネットワークを活かして事業を進めていくのがカナダの住宅供給のあり方である。

▲右側がノブス社長。社長といってもいつもこうした姿で現場に来て働いている

ノブス社長は住宅業界に入って24年のベテランであるがまだ年齢は42歳である。それにしても年間60棟近くの住宅をこうした形で供給していくには相当なマネージメント能力が求められるに違いない。逆にいえば、マネージメントがしっかりしていればそれを支えてくれるネットワークが住宅業界に揃っているということもできる。

日本ではいろいろな業種を取り込んで自社内で完結しようという形態になっているが、社員が一人前に育つまでには時間とお金がかかるし、固定費増というかたちのリスクも発生する。さらに、多くの企業が同様な志向をしているわけであるから業界全体でみるなら無駄も多いことになる。

役割分担というか、それぞれの業種が住みわけをしてというのか、表現はいろいろあるが各専門業種が得意分野で健闘していく方が無駄がないように思える。また、後継者の育成についてもその方が効率がよい。リバティーホームは建て方集団であるから、事業規模に応じて見習いを雇いフレーマーを養成している。設計事務所、サブコンストラクターにしても不動産業者のセールスマンにしても同様なことがいえるだろう。

フレーマーにあたるのが日本の大工であるが、建て方集団的な存在がなくなって大工は一匹狼となりハウスメーカーや工務店に手間請けで雇われている。これでは後継者を育てたくても核になる存在基盤がない。カナダのホームビルダーの活躍ぶりを見てそんな思いを強くした。

人間の成長には、質のよい栄養をバランスよくとることが大切ですが…
会社の経営も同じです。
「新鮮な情報」をあらゆる角度から集め、よく吟味して有効に活用しましょう。

全建連建設部会は、全建連の組織力と独自の通信ネットワークを活用して、部会員の皆様に**直接**、ホットな**情報**をお届けいたします。

平成７年度 建設部会加入者を募集します！

◆**会員期間**：平成７年４月１日～平成８年３月３１日
（ただし、上記以前に加入申し込みを頂いた方には、サービスとして受付後、直ちに情報提供を開始させていただきます。また、３月２３日（木）に実施いたします平成６年度建設部会研修旅行への参加資格が得られます。）

◆**会員特典**：会員証の発行／建設部会主催セミナー・講習会への参加／通信ネットワークへの登録及び情報提供（建設部会ニュース）／研修旅行への参加／その他

◆**お問合せ**：所属の県連組合窓口、または全建連建設部会事務局までお気軽にどうぞ。

（社）全国中小建築工事業団体連合会／建設部会事務局
TEL ０３（３３４１）９５２１　FAX ０３（３３４１）９５４３

BL紹介シリーズ⑳

「住宅ＰＬセンター」危害情報の受付け(調停)の概要

提供／㈶ベターリビング

㈶ベターリビングでは、本年7月より施行される製造物責任法（ＰＬ法）に対応して昨年9月1日より「住宅部品ＰＬセンター」を設置し、フリーダイヤルによる住宅部品の危害情報の相談受付けを開始した。

11月30日現在､相談件数は100件を超えた。この件数は、予想をはるかに上回るものだが、相談内容は、住宅全体に係る苦情等が多く、それに住宅部品ＰＬセンターの概要、ＰＬ法への対策等への問い合わせなどを加えると半数以上になる。

住宅部品の欠陥に起因する危害情報の相談は、今のところそれほど多くない。

以下に、その概要を記す。

◇受付件数（９月１日～１１月３０日）

分　類	件　数	備　考
身体被害	9	
財物被害	9	
知見相談	６３	製品クレーム及びＰＬ対応具体策等
一般相談	５９	ＰＬセンターの概要等の問い合わせ
計	１４０	

■一般的傾向

1）住宅に関する相談が多い。特に、施工不良に起因するトラブルが多い。
2）相談者は、住宅及び住宅部品について、専門知識を有する第三者機関を信頼し、期待している。
3）消費者は、メーカーのいうことを信用せず、ごまかされているとの思い込みが強い。
4）トラブルに対するメーカーの対応は迅速・適切だと思われるケースが多い。
5）弁護士、消費生活センターなどにおいて、住宅に関する知見不足のときの相談が多い。
6）メーカーサイドでは、何がＰＬの対象となるのか、また、現場施工との関連、ハウスメーカーやゼネコンとの責任の問題等について、明確な指針を求めている。
7）相談者は、ビル建築物、その部品等について相談する所がないと困惑している。
8）民法とＰＬ法との関連、特に製品自体の故障・不良・施工不良などもＰＬ法の対象となっているとの誤解が消費者に多い（殆どのケース）。
9）マスコミ、工業会等からＰＬセンターの組織・運用などについての問い合わせも多い。

■受付情報の代表例

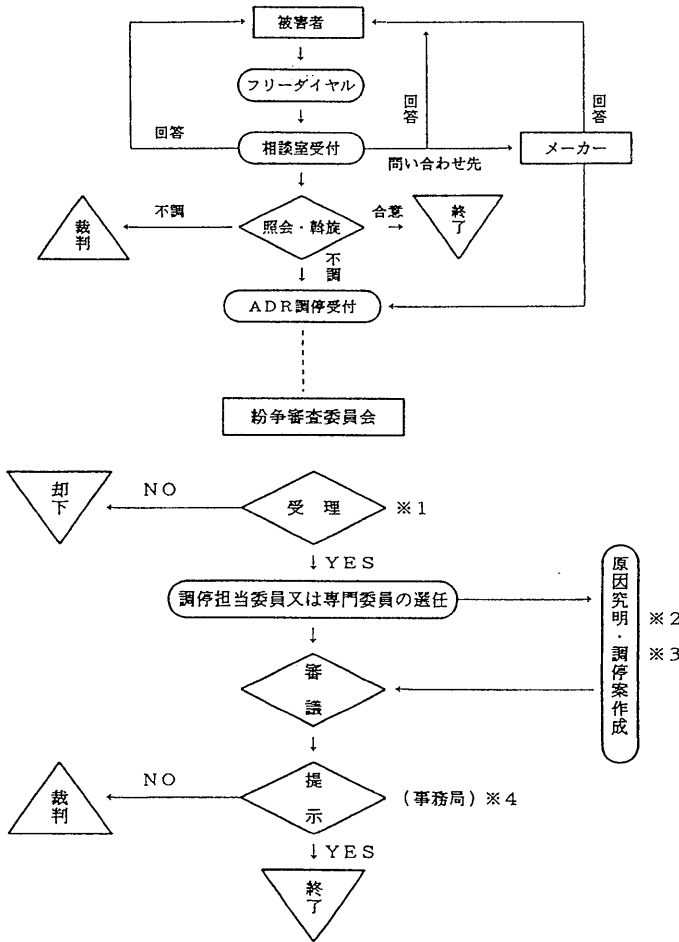
1）人的被害
①ホルムアルデヒドによる被害
②電子機器のノイズによる被害
2）物的損害
①白ありによる被害
②強風によるガラス等の破損
③漏水
④照明器具の落下
⑤（キッチン・吊戸棚の端部に）危険の予感
⑥給湯器の水抜き不良による損害
⑦結露による被害
3）住宅部品のクレーム
①給湯器の故障でビール飲めず慰謝料請求
②瓦のひび割れ（耐用年数）
③雷サージによって給湯器の電装基板が故障
4）住宅に関するクレーム
①中古欠陥
②保証期間経過後の業者サービス対応クレーム
③集合住宅のクレーム（騒音問題）
④施工クレーム　他

住宅部品ＰＬセンター　調停受付を開始

住宅ＰＬセンターでは、本年１月５日より裁判外紛争処理の受付(調停)を開始した。

既報のとおり、ＰＬセンターは、ＰＬ法成立後の昨年９月に設置し、フリーダイヤルによる危害情報の相談受付けを行ってきたが、この度、調停に係る業務フロー等の諸作業をほぼ終え本格的な業務を開始することとなった。

以下に紛争処理の業務フローを紹介したい。

紛争処理の業務フロー図

※１　調停に要する費用は無料。ただし、原因究明のため、第三者機関に試験等を依頼する場合は、実費負担。
※２　調停申請の対象部品、欠陥と被害の種別、態様等に応じ、紛争審査委員会は、専門委員を選任する。また、必要に応じ紛争審査委員会が調停担当を兼ねることもある。
※３　専門委員は、次の項目等について作業を行う。
1)欠陥の存在の確認(発生時期、検査証明資料、設計･製造･表示欠陥の有無等の確認)
2)意図した使用か、意図しないが予見可能な使用か否かの確認
3)取扱説明書、警告表示の適否の確認
4)欠陥と被害の因果関係
5)帰責者の判定
6)損害額の査定
※４　調停受理から完了までの期間は９０日以内を目標としている。

無駄を省き住宅コストを下げる
「限界工程計画(CPM)講習会」
―横浜(2・17)を皮切りに3箇所で―

貿易面での国境がくずれ、諸外国との経済競争が激しくなるなか、住宅においても建設省の主導による住宅コスト低減へのアクションプログラムが展開されている。

この動きは、国サイドによる価格低減にむけた諸規制の緩和、林野庁の木材流通コスト低減施策等の推進となり民間においても大手ハウスメーカー、流通業者、木材業界等によるコスト低減を盛り込んだ低価格住宅への対応が進められている。これらの動きは、総じて、住宅生産の仕組みに工夫を加え生産コストを抑え、プライスに還元していくとするもので、地域にあって、木造軸組工法住宅の供給にあたる中小工務店も、この命題に対処せざるを得ない。

全建連(木造住宅委員会・中村哲男委員長)では、このプロジェクトに流通構造、施工法等から対処してきが、生産工程管理によるコスト低減を思想とする限定工程計画「CPM(CriticalPassMethod)」を一つの方策として取り入れ、この講習会を関東首都圏で開催していくこととした。

この講習会の開催要領は次のとおりで、全建連の構成企業はもとより、関係者の受講を広くよびかけている。

講習会開催概要

1. 開催目的/限界工程計画(CPM)を講習、推進することで、わが国の住宅生産現場における体質改善と合理化を進め、また、工務店の適正利益の確保、後継技能者の資質と住宅の品質の向上を図り、併せて社会の要請である住宅価格の低減化を促すことを目的とする。
2. 主　催/全建連
3. 後　援/建設省、住宅金融公庫 神奈川県、埼玉県、東京都(申請中)
4. 協　賛/(財)性能保証住宅登録機構 (社)日本建築士会連合会 (社)新日本建築家協会
5. 講　師/戸谷英世氏(ABC開発) 井上　牧氏(ホームビルダーコンサル) 杉山義孝氏(建設省木造住宅振興室長)
6. 受講料　15,000円(一般) 10,000円(全建連会員)
7. 開催期日とカリキュラム

(1) 開催期日

①神奈川会場　2月17日 横浜市技能文化会館(横浜市中区万代橋2-4-7)

②埼玉会場　2月20日 埼玉県民健康センター(浦和市仲町3-5-1)

③東京会場　3月23日 住宅金融公庫すまいるホール(東京都文京区後楽1-4-10)

(2) カリキュラム

<第一部>(10:00-12:00) 「最近の木造をめぐる動きと施策」 =建設省・杉山義孝氏=

<第二部>(13:00-15:00) 「住宅建設におけるコストダウンの手法の事例」 =ABC・戸谷英世氏=

<第三部>(15:00-16:15) 「コストダウンと限界工程計画(CPMの実際)」 ホームビルダーコンサルツ 井上　牧氏

<第四部>(16:15-17:00) 「質疑応答」

【限界工程計画とは…】

<限界工程計画>とは、Critical Pass Method =クリティカル・パス・メソッドの略。日程と原価・品質管理手法で、内容的にはプロジェクトの直接費用と時間の関係を採り入れており工期を短縮した場合の直接費の増加と工期を延長した場合の増加の関係から適正な工期を求めていくとするもの。

アメリカの住宅産業ではこの手法を取り入れており、徹底した合理的生産システムを形成しているとされる。

よつや番　寛容さ

中国に「禍福はあざなへる縄のごとし」という古事がある。飼っていた馬に逃げられたと思ったら、その馬が野生の駿馬を引き連れて帰ってきた。その後その駿馬を調教している息子が馬から落ちて骨折する不幸に合う。しかし、骨折が理由になり徴兵を免れ、生きのびることができたという話である▶中国の国民に感じる寛容さとか勉勤さは、こうした心の支柱というか考え方から生まれてきているのではないだろうか。目を転じ我が国民を見れば、勤勉さは大陸の人達に負けず劣らず世界に冠たるものがあると感じるが、こと寛容さはどうだろうか。事故で30分電車が止まったと言えば駅員にケンカ腰で文句をいう人など数多くみかける。隣家の木の葉が落ちたとか枝が侵略しているとか、こういった類の話は日常どこでも拾いあげることができそうなくらい日本人は心の窓が狭くないだろうか▶書物で見る限り中国の寛容さは長い歴史とその中に流れる儒教、老荘など数多くの精神的指導と習慣で身についたものと考えられる。我が国も皇紀2600年余の長い歴史を誇るが、精神的な支柱となるものはそのほとんどが4000年の歴史のある大陸からきたものである▶「受験生、身につかざるは一夜漬け」を返上するべく精神の修養を心掛けたいものだ。

全建連月報
1月1日~31日

▼4日　仕事はじめ
▼6日　新年挨拶まわり
▼9日　東建産東友会々議
▼10日　木材供給コスト化検討委
▼12日　グランプリ競技委(建築大工)
▼12日　木質材料リフォーム対策委
▼17日　建専協全体会議
▼17日~　阪神大震災対応 <記事別掲>
▼18日　叙勲・褒章説明会
▼20日　平成7年度予算税制説明会
▼20日　総務部長等連絡会議発足
▼20日　住団連政策委員会
▼20日　住団連産廃検討委WG
▼21日　松戸建築組合新年会
▼23日　住団連理事会
▼23日　海外建築事情視察団出発

第8回を数える今回の視察地は、前回オリンピックの行われたスペインにアントニオ・ガウディの足跡を訪ねて歩く一週間。参加団員は19名で、団長は中山勉常任理事(東建産)が務めた。

▼27日　新潟建連とポスター協議
▼30日　海外視察団が帰国
▼31日　建設省経済局緊急会議

今回の地震による建設資材等の値上り、労働力の需給調査を兵庫・大阪の2県で行いたいとその説明と依頼が行われた。

▼31日　建設省住宅局緊急会議

阪神大震災の対策強化のため住宅局所管の各団体専務理事クラスが集められ、協力要請が行われた。

訂　正

1月号(前号)1面掲載の理事・前田義幸さんは「義孝」に訂正させて戴きます。失礼しました。